

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Průvodce investicemi

REINVESTOVÁNÍ VÝNOSŮ Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

Záleží na načasování



Mám prodat svůj bytový dům, rodinný dům či komerční nemovitost právě teď? Možná si tuto otázku kladete i Vy, stejně jako mnoho dalších majitelů nemovitostí.

Důvodů pro prodej nemovitosti může být více, ať už jde o důvod osobní nebo strategický, jako je například zvýšení výnosů nebo využití daňových výhod. Situaci na trhu s nemovitostmi samozřejmě ovlivňuje globálně ekonomická a politická situace. Kdy tedy přichází onen správný okamžik, ve kterém nám prodej nemovitosti realizuje zisk, nebo nám umožní investice více rozložit či změnit jejich strukturu? Prodej nemovitosti se vyplatí jen tehdy, pokud dokážeme odpovědět i na další otázky: Co udělat s výnosem z prodeje? Jak ho rozumně reinvestovat?

Tato brožura by Vám měla při těchto úvahách pomoci. Klíčovou roli pro volbu správné realitní strategie hraje aktuální, transparentní a profesionální odhad tržní ceny. Možná již máte k dispozici stanovenou hodnotu od banky, pojišťovny nebo od znalce. To však nemusí vždy stačit. Nemovitost bude mít nakonec právě takovou hodnotu, jakou za ni bude ochoten kupující zaplatit.

Na následujících stránkách jsme pro Vás shrnuli různé možnosti, jak investovat příjmy z prodeje nemovitostí nebo jiného kapitálu.

Váš

Dipl. Ing. Andreas von Schlik — Jednatel společnosti



◆ KAPITOLA 1

Zhodnocení situace

Analýza nemovitosti nebo portfolia

◆ KAPITOLA 2

Prodej nemovitosti

◆ KAPITOLA 3

Nemovitost je prodaná a co teď?

◆ KAPITOLA 4

Reinvestice do trhu s nemovitostmi

59 % majitelů bytových domů neví, jakou tržní hodnotu má jejich nemovitost. Co víte o své nemovitosti Vy?

Rozhodování o prodeji nemovitosti nebo reinvestici začíná zhodnocením situace, jakousi „inventurou“. Jaká je tržní hodnota a potenciál nemovitosti, jednotlivých objektů, celého portfolia? Pokud na tuto otázku nedokážete odpovědět, jste u nás správně. Z průzkumu společnosti Engel & Völkers vyplynulo, že 59 % majitelů bytových domů neví přesně, jakou hodnotu má jejich nemovitost. Pomoci Vám může analýza nemovitosti nebo portfolia.

Komplexní analýza objektu/nemovitosti začíná prověřením stavu budovy. Díky ní zjistíme, zda je potřeba jen údržba nebo rovnou rekonstrukce/modernizace budovy, případně ukáže také možnosti rozšíření či dalšího využití budovy. Dále se zohledňuje lokalita a okolí nemovitosti či aktuální situace na trhu. Analýza Vám jednak ukáže potenciál i rizika Vaší nemovitosti, na druhé straně poskytne odhad její tržní hodnoty, a to i díky srovnání s relevantními nemovitostmi.

Často se přitom objeví aspekty, na které jste možná ani nepomysleli.

- ♦ Bude v dohledné době potřeba provést rozsáhlé rekonstrukce? Nebyly instalace dlouhou dobu opravovány či modernizovány, takže již neodpovídají aktuálním požadavkům? Jaký je energetický stav budovy? Bude nutná investice, aby nemovitost splňovala různé požadavky vyhlášek např. o energetické náročnosti budov?

Bude nutné modernizovat či rozšířit nový způsob vytápění?

- ♦ Rovněž by se měla pečlivě analyzovat ekonomická efektivnost nemovitosti. Jak se vyvíjejí příjmy z pronájmu? Odpovídají situaci na trhu? Je možné je ještě zvýšit? Jsou v budově regulované nájemné? Jak vypadá případná statistika týkající se výše nájemného?
- ♦ Jaká je konkurenceschopnost nemovitosti nebo portfolia? Jak se v minulosti vyvíjel trh? Jaký se předpokládá další vývoj?
- ♦ Existují plány budoucího rozvoje portfolia a jsou smysluplné? Jaké lze provést strukturální optimalizaci portfolia, aby lépe odpovídala investiční strategii?
- ♦ Jak vysoký je vlastní kapitál vázaný v nemovitosti? A především, lze ho využít jinak, s vyšším výnosem?

Analýzu nemovitosti nebo portfolia doporučujeme všem, kteří chtějí znát přesnou tržní hodnotu své nemovitosti, a to i v případě, že ji zatím prodávat nehodlají nebo o budoucím prodeji jen uvažují. Analýzu provádějí realitní znalci a realitní makléři. Profesionální analýzu jednotlivých objektů nebo celého portfolia pro Vás zpracují zkušení realitní specialisté společnosti Engel & Völkers. Na jejím základě budete moci učinit fundované a strategicky rozumné rozhodnutí. Rádi Vám tedy poradíme.



Získejte přehled o aktuálním stavu budovy, jejích nákladech, příjmech, potenciálu výnosů i rizicích.



ANALÝZA PORTFOLIA
Komplexní analýza portfolia nemovitostí s ohledem na stav budov, ekonomickou rentabilitu, prodejnost a z toho vyplývající doporučení.



ANALÝZA NEMOVITOSTI
Komplexní analýza stavu nemovitosti s cílem určení tržní hodnoty, která je důležitá pro stanovení nabídkové ceny v případě prodeje. Základ pro rozhodnutí o rekonstrukci nebo modernizaci, prodeji či demolicí.



◆ KAPITOLA 1
Zhodnocení situace

◆ KAPITOLA 2
**Prodej
nemovitosti**
Kdy je ta správná doba?

◆ KAPITOLA 3
Nemovitost je prodaná
a co teď?

◆ KAPITOLA 4
Reinvestice do trhu
s nemovitostmi



„Rozhodnout se prodat nemovitost ve správný čas je jako objevit skrytý poklad.“



DAŇOVÁ KRITÉRIA

Před prodejem nemovitosti byste měli kromě situace na trhu sledovat také daňová kritéria.



ČASOVÝ TEST

Vztahuje se na nemovitosti, které vlastníci sami neužívají. Zisk z prodeje nemovitosti může podléhat dani z příjmu. Dle Vaší aktuální situace doporučujeme konzultaci s daňovým poradcem.



Důvody pro prodej

Mám si nemovitost ponechat, prodat ji, nebo ještě počkat? Toto rozhodnutí vždy závisí na osobní situaci, investiční strategii a situaci na trhu. Všechna tato kritéria jsou důležitá pro rozhodnutí, kdy je onen správný okamžik.

Lidé často prodávají nemovitost z osobních důvodů. Chtějí mít k dispozici likvidní prostředky, třeba na důchod. Dalším důvodem může být snaha vyhnout se komplikacím v souvislosti s dědictvím. Nebo je již

nemovitost rozdělena mezi oprávněné dědice a jednotliví majitelé usilují také o faktické oddělení majetku. Podobné přání se nezdá vyskytovat i v případech rozvodu.

Dalším možným důvodem pro prodej nemovitosti je stoupající časová nebo administrativní zátěž, například kvůli neshodám s nájemníky, se správou nemovitosti, či kvůli složité realizaci nových (zákoných) povinností.



Rozhodující je investiční strategie

O správném okamžiku pro prodej nemovitosti rozhoduje kromě osobních důvodů především situace na realitním trhu. V průběhu času mohou některé druhy finančních investic ztrácet na zajímavosti kvůli kolísajícím úrokovým sazbám nebo nejisté ekonomické situaci. Na přitažlivosti naopak získává investování do „trvalých hodnot“, jako jsou nemovitosti nebo drahé kovy. V takové situaci je třeba jednat s rozmyslem, nezbytná je i velmi dobrá znalost trhu. Tržní ceny a možnosti rozvoje v jednotlivých místech se koneckonců značně liší, zejména u rezidenčních a komerčních nemovitostí. Základní informace můžete získat z našich materiálů o vývoji trhu nemovitostí.

Při rozhodování o prodeji nemovitosti jsou dalším důležitým faktorem investičně-strategické důvody. V této souvislosti hrají významnou roli například nové zákonné povinnosti, jako návrh směrnice o energetické náročnosti budov, nebo rovněž nejistá politická či právní situace.

V rámci investiční strategie je možné také uvažovat o realokaci investic do jiného majetku nebo aktiv, zhodnocení růstu hodnoty, případně o reinvestici do jiné nemovitosti spojenou s možností výhodnějších daňových odpisů.

Rozhodnutí o načasování prodeje nemovitosti může ovlivnit rovněž tzv. časový test. V současné době se vztahuje na nemovitosti, které vlastníci sami nevyužívají. Zisk z prodeje nemovitosti může podléhat dani z příjmu v závislosti na tom, zda v nemovitosti bydlíte, jak dlouho ji vlastníte a zda ji vlastníte jako fyzická či právnická osoba. Jednotlivé případy doporučujeme vždy konzultovat se zkušeným daňovým poradcem.

Optimalizace výnosů

Možná ale jen chcete optimalizovat své výnosy, což může být velice rozumný důvod pro prodej nemovitosti. Rozumně reinvestovaný výnos

z prodeje Vám otevře další možnosti. Výměna nefunkční nemovitosti bez výnosu za funkční nemovitost po rekonstrukci s výnosem je jedním z příkladů. Zároveň může v některých případech vyřešit složitou situaci se spolujednateli prodávané nemovitosti. Optimalizujte diverzifikaci svého portfolia nemovitostí a investujte v jiných lokalitách i různých segmentech.

Optimalizujete výši odpisů. Pokud prodáte nemovitost z Vašeho portfolia a investujete získané prostředky do nové nemovitosti, tak lze následně odepisovat na základě aktuální hodnoty nově získané nemovitosti. Vyšší odpisy snižují Vaši daňovou zátěž a tím zvyšují Váš výnos.





◆ KAPITOLA 1
Zhodnocení situace

◆ KAPITOLA 2
Prodej nemovitosti

◆ KAPITOLA 3
**Nemovitost je
prodaná a co teď?**
Rozumné investování výnosů z prodeje

◆ KAPITOLA 4
Reinvestice do trhu
s nemovitostmi



INVESTIČNÍ TROJÚHELNÍK
Investování do majetku
Riziko, výnos a likvidita



RŮZNÉ MOŽNOSTI INVESTIC
Peněžní investice,
investice do akcií/fondů,
investice do drahých kovů nebo
reinvestice do nemovitostí.

Příklady aktiv	Výnos	Bezpečnost investice	Likvidita
Akcie	◆	◆	◆
ETF	◆	◆	◆
Státní dluhopisy	◆	◆	◆
Zlato	◆	◆	◆
Nemovitosti	◆	◆	◆
Peněžní trh	◆	◆	◆
Komodity	◆	◆	◆

Legenda: ◆ vysoká ◆ střední ◆ nízká

Zdroj: Engel & Völkers, Ratgeber Anlagealternativen - Verkaufserlös reinvestieren brožura
Informace se týkají dlouhodobých investičních období, minimálně 10-15 let, a mohou se lišit od aktuálních tržních podmínek

Každý, kdo prodává nemovitost, si klade stejnou otázku. Co udělám s penězi z prodeje? Mám je utratit, nebo investovat? Potřebuji je na konkrétní účel, nebo abych si splnil vysněné přání? Potřebuji je, abych si zvýšil životní úroveň, na cestování, abych si na chvíli odpočinul od práce, investoval do vlastního vzdělávání nebo do vzdělání svých dětí? Kromě těchto ryze osobních cílů se nabízejí různé druhy peněžních i alternativních investic. Od klasických peněžních investic, přes akcie a fondy, nebo investice do komodit, až po reinvestice do nemovitostí. V případě posledně jmenovaných opět existují různé možnosti.

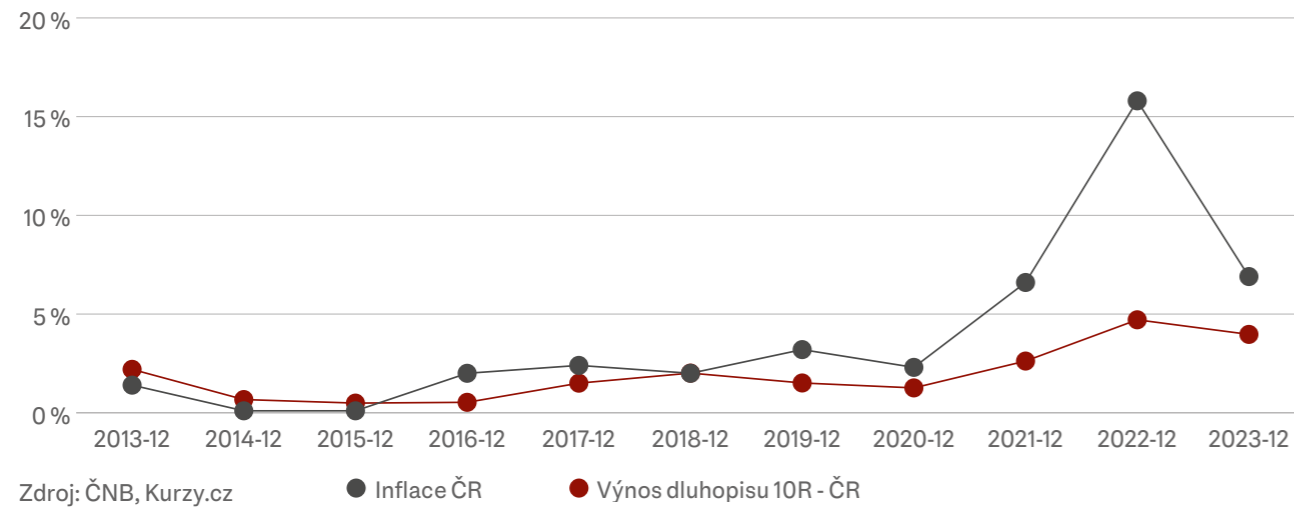
Investování výnosů z prodeje

Nejprve si odpovězte na konkrétní otázky:

- ◆ Jaký máte cíl?
- ◆ Jakou částku chcete investovat?
- ◆ Celý výtěžek z prodeje, nebo jen část?
- ◆ Na jak dlouho chcete peníze investovat?
- ◆ Kdy chcete mít investovanou částku k dispozici?

Poté byste se měli důkladně seznámit s různými druhy investic. Ne všechny tři faktory investičního trojúhelníku — riziko, výnos a likvidita — lze optimalizovat současně.

Meziroční míra inflace a výnos dluhopisu 10R - ČR (období konce měsíce/roku v %)



Která investice je tedy pro Vás zajímavá a vyhovuje Vaším potřebám? Doporučujeme obrátit se na nezávislého poradce, který Vám pomůže identifikovat a vyhodnotit příležitosti a rizika jednotlivých druhů investic. Poté budete moci učinit to nejlepší rozhodnutí.

Klasické investice: spořicí účty, termínované vklady a státní dluhopisy

Ke klasickým investicím patří spořicí účty či termínované vklady, jež jsou považovány za investice bez většího rizika. Výše úroku je však proměnlivá, a to v závislosti na aktuální situaci. Proto je vhodné získat podrobnější informace.

Dluhopisy vydávají státy nebo obchodní společnosti. Kromě toho existují dluhopisové fondy ETF. Dluhopisy se někdy označují také jako výnosové cenné papíry, obligace, dlužní úpisy nebo bondy. Pokud je emitentem stát, v případě České republiky se jedná o Ministerstvo financí, nazývají se státní dluhopisy. Podobně jako u úvěru půjčujete jako

„věřitel“ emitentovi dluhopisu (dále jen „emitent“) peníze, a to za pevně stanovený úrok na pevně stanovenou dobu. Během této doby mohou být dluhopisy obchodovány na burze. Jejich kurzovní hodnota závisí na aktuálních tržních úrokových sazbách a s tím souvisejících faktorech nabídky a poptávky. Pokud úrokové sazby stoupají, obvykle klesá poptávka, a tím i hodnota a naopak. I pro dluhopisy platí následující. Nižší riziko zpravidla znamená poměrně nízké výnosy, někdy dokonce nižší, než je míra inflace (viz graf výše).

Alternativní peněžní investice a další investice: akcie, fondy, ETF

Pro investování do akcií, ETF (Exchange Traded Funds neboli burzovně obchodované fondy) a fondů potřebujete jako investor čas a v ideálním případě zkušenosti, abyste si vybrali mimořádně výnosné investice podle toho, jak moc jste ochotni riskovat. Nabídka je neobyčejně široká, a to včetně vysoce specializovaných produktů, jako jsou například ekologické investice.

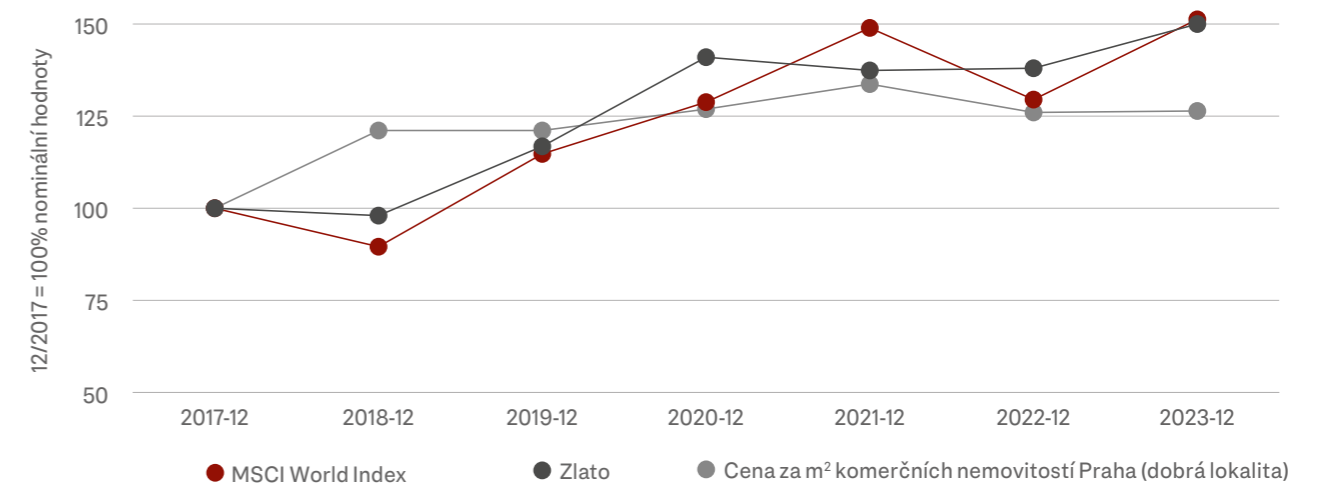
Výnosy mohou být velmi atraktivní, zejména v delším investičním období. Například německý akciový index DAX vzrostl za posledních 30 let z 1 578 bodů DAX v roce 1991 na přibližně 15 900 bodů v roce 2021. To odpovídá výnosu kolem 8 % ročně. Na konci prosince 2023 vzrostl index na 16 751 bodů. Investice na akciovém trhu jsou však zpravidla spojeny se značnými riziky a mohou vést i ke ztrátě celého kapitálu investovaného do akcií.

Investice do komodit

Alternativní peněžní investice do drahých kovů, jako je zlato, platina nebo palladium, nejsou vždy odolné vůči krizi. I když zlaté pruty můžete bezpečně uložit do bezpečnostní schránky, nezaručuje Vám to růst hodnoty investičních prostředků. Uvedme dva příklady. Hodnota platiny v posledních letech klesá, naopak palladium zažilo přechodně dynamický růst. Kromě

toho představují bankovní bezpečnostní schránky a tzv „spready“, tedy rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou, vysoké nákladové faktory. Tyto transakční náklady mohou rychle dosáhnout až 10 % i více. Investice do komodit jako je ropa, nebo tzv. zemědělských komodit, tedy například obilí, káva nebo maso, se považují za velmi spekulativní. Investoři by si měli být takových rizik vědomi. Následující graf ukazuje vývoj cen zlata, podnikových akcií (MSCI) a činžovních/bytových domů. Výhodou u tohoto typu nemovitostí je poměrně vysoká stabilita v hodnotě a permanentní příjem z nájmu. V případě nízkých úrokových sazeb mnoho majitelů nemovitostí uvažuje o reinvestici výnosů z prodeje do sektoru nemovitostí. Seznam různých druhů investic do nemovitostí je dlouhý. Vývoj na trhu s nemovitostmi přináší nové trendy. V následující kapitole se dozvíte, jak tyto trendy vypadají a jaké zvláštnosti jsou s jednotlivými druhy investic spojeny.

Vývoj vybraných investic 2017-2023 (období konce měsíce/roku, změny v procentních bodech)





◆ KAPITOLA 1
Zhodnocení situace

◆ KAPITOLA 2
Prodej nemovitosti

◆ KAPITOLA 3
Nemovitost je prodaná
a co teď?

◆ KAPITOLA 4
**Reinvestice do trhu
s nemovitostmi**

Druhy investic a strategie investování



INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI

Kromě klasicky dlouhodobě pronajatých činžovních domů jsou zajímavé také nemovitosti na krátkodobé pronájmy (airbnb, booking.com aj.), komerční nemovitosti (kancelářské budovy, maloobchodní prostory, hotely, průmyslové/logistické nemovitosti) či pozemky.



FINANČNÍ PÁKOVÝ EFEKT

(z angličtiny „leverage“)
Zvyšte návratnost vlastního kapitálu chytrým využitím cizího kapitálu.



Obecně rozlišujeme dva způsoby reinvestování do nemovitostí.

- ♦ Přímé investice do nemovitostí: koupě konkrétní nemovitosti.
- ♦ Nepřímé investice do nemovitostí: investice do akcií a nemovitostních dluhopisů, nemovitostních fondů nebo například formou crowdfingingu za účelem získat vlastnický podíl v konkrétní společnosti.

Přímé investice do nemovitostí

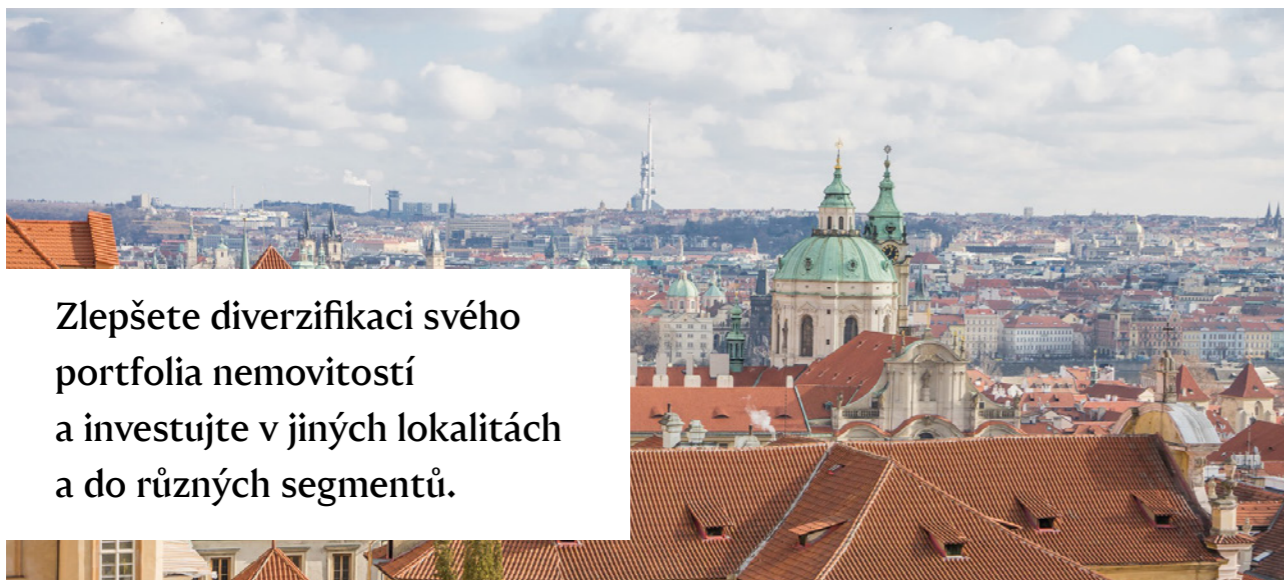
Přímá investice do nemovitostí je rozhodnutí o koupi konkrétní nemovitosti, tedy kapitálová investice, na kterou si lze „sáhnout“. Kromě vícegeneračních domů a činžovních domů sem patří i nemovitosti na krátkodobé pronájmy, komerční nemovitosti (kancelářské budovy, maloobchodní prostory, hotely, průmyslové/logistické nemovitosti) a pozemky.

V případě nízkých úrokových sazeb lze po koupi například bytového domu nebo komerční budovy využít na splácení dluhu vyšší podíl

příjmů z pronájmu — využitý cizí kapitál se tak rychle přemění v aktivum. U těchto investic do nemovitostí je poměr mezi dosažitelným kapitálovým výnosem a souvisejícím rizikem mimořádně výhodný. Za předpokladu nízkých úrokových sazeb vykazuje tento druh investice téměř nejlepší profil poměru rizika a výnosu. Nutností je hlídat si riziko pákového efektu a najít vhodný okamžik pro prodej nemovitosti. V opačném případě se pákový efekt může obrátit proti investorovi. Důležité je také vyhodnotit si poměr vlastních zdrojů a výši půjčených finančních prostředků při investici do nemovitosti.

Jak lze zvýšit výnosnost vlastního kapitálu?

Rentabilita vlastního kapitálu se vypočítává z vytvořeného zisku (tj. ročního čistého příjmu v případě pronajímaných nemovitostí) a investovaného vlastního kapitálu. V této souvislosti se často hovoří o tzv. finančním pákovém efektu. To znamená, že rentabilitu vlastního kapitálu můžete zvýšit chytrým využitím cizího kapitálu.



Zlepšete diverzifikaci svého portfolia nemovitostí a investujte v jiných lokalitách a do různých segmentů.

To ale nemusí fungovat vždy. Pokud je zisk z Vaší nemovitosti nižší — ať už v důsledku ztráty příjmů z pronájmu, nebo dodatečných nákladů, například na rekonstrukci, nebo vyšší úrokové sazby z úvěrů — bude to mít negativní dopad na rentabilitu. V tom případě působí finanční pákový efekt opačně.

Optimalizace portfolia a tedy i vyššího výnosu, lze dosáhnout například investováním do jiného segmentu nebo v jiné lokalitě. V důsledku obecného investičního tlaku na realitních trzích i dalších vlivů, jako jsou demografické změny nebo změna kupního chování zákazníků preferujících online nákupy, se poptávka zaměřila na jiné druhy nemovitostí, jako jsou logistické a podnikové nemovitosti.

Trh s nemovitostmi se stále mění. Ať už se jedná o rezidenční nebo komerční nemovitosti, poptávka a způsoby využití

nejsou nikdy stejné. Vlastník nemovitosti musí být tedy velmi flexibilní. Jen tak může reagovat na aktuální trendy ve využívání nemovitostí, jelikož právě na tom závisí potenciál zvyšování hodnoty příslušné nemovitosti. U každé dostavěné nemovitosti se bude dříve či později měnit původně deklarovaný způsob využití.

Nepřímé investice do nemovitostí

Na rozdíl od přímých investic do nemovitostí se u nepřímých investic nejedná o koupi konkrétní nemovitosti. Nicméně kapitál se také investuje na realitním trhu, například nákupem akcií a dluhopisů nemovitostí, nemovitostních fondů nebo crowdfingingu (skupinového investování). Druhy investic se mohou výrazně lišit.

Nemovitostní akcie, mezi něž patří také daňově zvýhodněné, burzovně obchodované fondy Real Estate Investment Trusts (REIT), jsou podíly ve společnostech,

které generují zisky v realitním sektoru pronájmem, pachtem nebo prodejem nemovitostí a pozemků.

Pro pojem **nemovitostní dluhopis**, nazývaný také hypoteční zástavní list, neexistuje žádná právně závazná definice. Může se tak označovat podnikový dluhopis související s nemovitostmi. Dluhopisy jsou cenné papíry, které investorovi garantují nárok na pevnou úrokovou sazbu a splacení investovaného kapitálu k určitému datu. Jejich nízké riziko ale znamená také nízké výnosy. Nejznámější z nich jsou zástavní listy. Nemovitostní dluhopisy jsou zajištěny tzv. zástavním právem k nemovitostem. To znamená, že nemovitost slouží investorovi jako zástava.

Nemovitostní fondy

V **nemovitostních fondech** se investuje také do trhu s nemovitostmi. Zde se pořizují podíly v otevřených nebo uzavřených fondech, které investují do budov nebo pozemků.

Otevřené nemovitostní fondy disponují širokým portfoliem nemovitostí — mnoha různými nemovitostmi v různých regionech nebo zemích. Často se jedná o komerční nemovitosti, jako jsou kancelářské budovy nebo nákupní centra. Podíly lze dále prodávat s výhradou minimální doby držby, doby odkupu nebo výpovědní lhůty. Díky tomu se investice do nemovitostí vyznačuje vyšší likvidností a atraktivitou pro investory. Ve skupině investic „otevřené registrované

investiční fondy“ lze nalézt nízkonákladové nemovitostní ETF, které jsou velmi likvidní a lze je snadno rozdělit do různých portfolií.

Uzavřené nemovitostní fondy investují do jedné nebo jen několika málo nemovitostí. Nákupem akcií investor získává podíl na příslušné realitní společnosti, tedy na jejím úspěchu, ale i neúspěchu. Uzavřené fondy mají obvykle dlouhodobé cíle a investoři z nich nemohou předčasně vystoupit. Pokud je přesto nutné podíly prodat, může to za určitých okolností znamenat i vysoké ztráty.

Crowdfing

Crowdfing (skupinové investování) je investice, při níž společně investuje velké množství investorů. Děje se tak úsporným způsobem prostřednictvím online platformy. Tímto způsobem mohou i soukromí investoři s relativně malými částkami profitovat z investic do velkých projektů, kde jsou jinak potřeba minimální investiční částky. Na rozdíl od crowdfundingu, podobnému peněžním darům, se crowdfing zaměřuje na atraktivní výnos, který zpravidla převyšuje úrokové sazby jiných kapitálových investic.

Crowdfing využívá krátkých lhůt a pevných úrokových sazeb ve výši 4 % až 7 % ročně. Díky tomu je crowdfing zajímavý, ale nikoli bezrizikový doplněk jiných druhů investování. Obecně se doporučuje rozložit kapitál mezi různé projekty a druhy aktiv.



Nejprve získejte informace, pak investujte

Cílem každé investice je dosáhnout kladného výsledku po odečtení nákladů, daní a inflace. A v tomto momentě mohou začínat problémy. Termínované vklady, vkladní knížky a dluhopisy nedokážou kompenzovat inflaci. Také zlato zažilo v minulosti dlouhá období bez kladného výnosu, natož aby kompenzovala inflaci. Naopak jako ochrana proti inflaci mohou velmi dobře fungovat nemovitosti a akciové fondy jako reálné hodnoty, protože se zaměřují na dlouhodobé investice. Právě v tomto sektoru se kupní síla výrazně zvyšuje, a to navzdory nákladům, daním a inflaci. Investice do nemovitostí je obecně považována za jednu z nejbezpečnějších a nejlukrativnějších druhů investic. Přesto nejsou všechny investice do nemovitostí stejné. Mezi jednotlivými oblastmi, jako jsou bytové domy, rekreační nemovitosti, komerční prostory nebo nemovitosti se smíšeným využitím, existují totiž značné rozdíly jak

z hlediska možných výnosů, tak z hlediska daňových výhod.

Do jaké nemovitosti byste tedy měli investovat? Do jakého konkrétního objektu? V jakých oborech? Nebo raději nepřímo do realitního fondu? Nebo je vhodnou alternativou právě crowdfinancing? Jak se nakonec rozhodnete, závisí jen na Vás.

Doufáme, že Vám tento průvodce poskytl základní představu o různých možnostech, jak investovat příjmy z prodeje nebo jiného kapitálu.

Nespěchejte a ujasněte si, jaký máte cíl a jaké potřebujete informace.

Bez ohledu na to, zda se Vám líbí kapitálové trhy nebo nemovitosti, se každopádně informujte o aktuálním vývoji různých druhů investic a nechte si poradit od odborníků.

Kontrolní seznam otázek

MÁM DOSTATEK INFORMACÍ O:

- ♦ Vývoji výnosů a rizik své nemovitosti nebo svých investovaných prostředků v různých druzích investic? At' již zůstávají nezodpovězené jakékoliv otázky, neváhejte se na nás obrátit.
- ♦ Možnostech zvýšení výnosu ze své nemovitosti? Rádi Vám poskytneme detailní a individuální konzultaci samozřejmě i v případě, že aktuálně neuvažujete o koupi či prodeji konkrétní nemovitosti.
- ♦ Správném okamžiku pro prodej své nemovitosti? Pomůžeme Vám učinit to správné rozhodnutí.
- ♦ Slabinách a aktuální hodnotě své nemovitosti?



ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL PRAGUE

+420 233 091 011 | PragueCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/praguecommercial | Česká EuV Commercial s.r.o.

Licensee of Engel & Völkers Commercial GmbH | Janáčkovo nábřeží 1101/23 | CZ-150 00 Praha 5

Real estate agent

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2023/2024 · Praha
PRODEJ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ



ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2023/2024 · Praha
PRONÁJEM KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ



ENGEL & VÖLKERS



Realitní trh 2023/2024 · Praha
PRODEJ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



ENGEL & VÖLKERS



Realitní trh 2023/2024 · Praha
PRONÁJEM REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



ENGEL & VÖLKERS



Staňte se nejlepšími obchodníky s nemovitostmi
PŘIDEJTE SE K NÁM



All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: January 2024.

Duplication only with reference to source. Photo source: Engel & Völkers, pixabay.com.

Special thanks to: Engel & Völkers Commercial GmbH, Vancouverstr. 2a 20457 Hamburg, Commercial@engelvoelkers.com, tel. +49-(0)40-36 13 10